



## NS Stations

### Exploitatiebedrijf

Katreinetoren  
Stationshal 17  
Postbus 2534  
3500 GM Utrecht  
Nederland  
[www.nsstations.nl](http://www.nsstations.nl)

Postbus 2534, 3500 GM Utrecht  
Gemeente Utrecht  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 16200  
3500 CE UTRECHT

**Datum** 8 februari 2013

**Ons kenmerk** 20130208\_Van Sijpesteijkade

**Onderwerp** Van Sijpesteijkade

**Telefoon** 088 671 19 51

**E-mail** [hans.broekman@nsstations.nl](mailto:hans.broekman@nsstations.nl)

Geacht College,

Zoals genoegzaam bekend werkt NS Vastgoed B.V. (verder te noemen: NS Stations) samen met de gemeente Utrecht aan de ontwikkeling van het Stationsgebied. Deze samenwerking is gebaseerd op wederzijds vertrouwen en gefundeerd op contractuele afspraken.

Eén van de ontwikkelingen binnen het Stationsgebied Utrecht betreft de Westflank Noord. Zoals contractueel vastgelegd heeft NS Stations de verplichting om voor dit deelgebied een Definitief Stedenbouwkundige Plan (DSP) op te stellen. In het voorjaar 2011 is begonnen met het opstellen van dit document. Bij de totstandkoming daarvan is de Gemeente zeer nauw betrokken geweest. Dit was ook noodzakelijk omdat het DSP moest anticiperen op gewijzigde opvattingen vanuit de Gemeente ten aanzien van de ontwikkeling van het Westplein en de HOV-baan/Mineurslaan. Daarbij heeft NS Stations op verzoek van de Gemeente gestudeerd op mogelijkheden tot behoud van (de gevels van) de panden aan de Van Sijpesteijkade.

Het Voorlopig Stedenbouwkundige Plan is op 17 november 2011 aan uw College gepresenteerd. Tot voorjaar 2012 is met de Gemeente een intensief debat gevoerd over de voorziene ontwikkeling aan de Van Sijpesteijkade. Met als gevolg dat de opgave is aangescherpt, en dat het zichtbaar maken van de geschiedenis / historie van deze locatie één van de leidende principes is binnen het DSP. Maar sloop – met uitzondering van het monument – was en bleef uitgangspunt. In een Collegebesluit van 1 juni 2012 heeft uw College aangegeven dat zij dit principe ondersteunt. Op basis daarvan is de planvorming afgerond en is in september 2012 het DSP de Gemeente aangeboden. Wederom heeft uw College zich middels een commissiebrief positief uitgesproken voor de plannen van NS Stations.

In september 2012 werd bekend dat gemeenteraad zelfstandig onderzoek ging verrichten naar (on)mogelijkheden tot behoud van de panden aan de Van Sijpesteijkade. Op bestuurlijk niveau is in oktober 2012 de afspraak gemaakt dat – in afwachting van de resultaten van dit raadsonderzoek - het College zich in januari 2013 zou uitspreken over het DSP en dat ook de bestemmingsplanprocedure zou starten.



Het onderzoek van de gemeenteraad is op 10 januari 2013 beschikbaar gekomen. Het raadsonderzoek constateert dat het door NS Stations gepresenteerde eindbeeld in het DSP – en dus de sloop van de panden – past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Het raadsonderzoek duidt een aantal technische oplossingen die handhaven van meer panden mogelijk maakt. Maar zonder daar de kwalitatieve, financiële en juridische implicaties voor Gemeente, NS Stations en derden bij te betrekken. Vervolgens heeft de Projectorganisatie Stationsgebied (POS) een analyse gemaakt van de varianten uit het onderzoek.

De gepresenteerde “matrix” bevestigt de uitkomsten van het DSP, namelijk dat handhaving van de panden leidt tot (onverantwoord) hoge extra kosten voor NS Stations, én procesmatige en (kostbare) ruimtelijke ingrepen in de geplande HOV-baan. Hetgeen door uw College wordt bevestigd in uw brief aan de gemeenteraad van 25 januari 2013. In de Commissievergadering van 29 januari 2013 zijn echter twijfels geuit over de kwaliteit van de analyse van POS, waarbij de raad verder wenst te studeren op niet nader gedefinieerde modellen gericht op handhaving van panden. Met een verdere behandeling in februari 2013.

De hierboven beschreven feiten maken naar het oordeel van NS Stations duidelijk dat zij conform de contractuele afspraken met de Gemeente plannen heeft ontwikkeld die passen binnen de afgesproken kaders. Maar ook dat in de gemeenteraad geen draagvlak aanwezig is voor belangrijke delen van het DSP. Dit betekent dat de Gemeente telkenmale niet in staat is om de afspraken met NS Stations na te komen. De discussie rond de panden heeft daardoor een vertragend effect op de afronding van het Stadskantoor Utrecht, de ontwikkeling van nieuwe kantoren en woningen, de realisatie van de parkeergarage en de aanleg van de HOV-baan. Met alle gevolgen van dien.

Hoewel de sloopvergunning voor de panden is verleend - en NS Stations conform afspraak de panden heeft verworven -, is het gerechtvaardigd om aan te nemen dat de gemeenteraad niet zal instemmen met een nieuw bestemmingsplan op basis van het DSP. Hierdoor zal er geen planologische basis aanwezig zijn voor verdere planvorming, gericht op start bouw van de eerste onderdelen in 2014. Herhaaldelijk intensief overleg met de Gemeente en alle inspanningen van NS Stations ten spijt heeft in deze situatie geen verandering kunnen brengen.

Op basis van de hierboven geschetste feiten en omstandigheden is NS Stations van oordeel dat door toedoen van de Gemeente een marktconforme ontwikkeling en realisatie van de deelontwikkeling Van Sijpesteijnkade-strook niet mogelijk is. De Gemeente komt hierdoor haar contractuele afspraken met NS Stations niet na waardoor NS Stations schade lijdt. Deze schade bestaat uit gemaakte plankosten, verwervings-, beheer- en onderhoudskosten panden, en gedeelde ontwikkelingswinst.

NS Stations is van mening dat de discussie rondom de panden nu een einde moet krijgen en verwacht dat uw College uiterlijk 1 maart 2013 een uitspraak doet over of en zo ja, op welke wijze zij invulling gaat geven aan de wensen vanuit de gemeenteraad. Indien er op uiterlijk 1 maart 2013 geen eenduidigheid is vanuit uw College in hoeverre zij nu het DSP steunt, ziet NS Stations geen andere mogelijkheid dan dat zij afziet van de deelontwikkeling Van Sijpesteijnkade-strook. De Gemeente kan dan zelf de ontwikkeling ter hand nemen. Deze omstandigheid is voorzien in de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst (BOO).

NS Stations is derhalve bereid om af te zien van haar ontwikkelingsrechten voor woningbouw. Mits de Gemeente de panden tegen de historische verwervingsprijs, geïndexeerd overeenkomstig de reeks CPI Alle Huishoudens van NS Stations verwerft, en de beheer/onderhoudskosten van de panden aan NS Stations vergoedt.



Het verwerven van de panden door de Gemeente betekent dat zij de deelontwikkeling Van Sijpesteijnkade-strook geheel naar eigen wens kan vormgeven en nieuwe ontwikkelings-partners kan kiezen. Verder wordt de deelontwikkeling Mineurslaan-Noord / Fase 2 en de aanleg van de HOV niet meer opgehouden door de discussie binnen de gemeenteraad. NS Stations zal dan voortvarend op basis van het DSP de deelontwikkeling Mineurslaan Noord / Fase 2 verder ter hand nemen. Gericht op start bouw in 2014.

Graag verneemt NS Stations uiterlijk 1 maart 2013 van uw College of zij gebruik wenst te maken van het voorstel tot een regeling in der minne voor wat betreft de beëindiging van de deelontwikkeling Van Sijpesteijnkade-strook. Indien uw College geen duidelijkheid creëert, zal NS Stations zich nader beraden over haar positie jegens de Gemeente. U begrijpt dat NS Stations zich in deze kwestie alle rechten en wettelijke voorbehoud.

Hoogachtend,

Jaap Reijnders  
Directeur